



TALLINNA NOTAR MARGUS VESKIMÄE

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

6883

LEPINGUTE LÕPETAMISE KOKKULEPPED

HOONESTUSÕIGUSE KUSTUTAMISE AVALDUS

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE KUSTUTAMISE AVALDUS

REAALSERVITUUTIDE KUSTUTAMISE AVALDUS

REAALKOORMATISTE KUSTUTAMISE AVALDUS

EELMÄRKE KUSTUTAMISE AVALDUS

KINNISTU MÜÜGILEPING

KINNISTU JAGAMISE AVALDUS

KINNISTU JAGAMISEL TEKKIVA KINNISTU MÜÜGILEPING

KINNISTU JAGAMISEL TEKKIVA KINNISTU VÕLAÕIGUSLIK MÜÜGILEPING

KAASOMANDI VALDAMISE JA KASUTAMISE KORRA LEPINGUD

REAALSERVITUUTIDE SEADMISE LEPING

JA

ASJAÕIGUSLEPINGUD

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Margus Veskimäe notaribüroos Tallinnas, Rävala pst 3 / Kuke tn 2 kahekümne neljandal novembril kahe tuhande viieteistkümnendal aastal (24.11.2015.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

OÜ PARASMÄE, registrikood 10110273, aadress Spordi tee 4-31 Loo alevik Jõelähtme vald Harju maakond, e-posti aadress parasmae@gmail.com, edaspidi nimetatud **Müüja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Helin Lepik**, isikukood 45205150238, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad,

FreeMind OÜ, registrikood 11161769, aadress Järvevana tee 9 Tallinn, e-posti aadress partel.marco@gmail.com, edaspidi nimetatud **Õigustatud isik**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Marco Pärtel**, isikukood 37409230259, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad,

WaheHolding OÜ, registrikood 12848675, aadress Estonia pst 15a Tallinn, e-posti aadress info@bravalla.eu, edaspidi nimetatud **Ostja I**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Renee Abel**, isikukood 37205180295, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad,

Hammerhead OÜ, registrikood 11592452, aadress Järvevana tee 9 Tallinn, e-posti aadress kool.allan@gmail.com, edaspidi nimetatud **Ostja II**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Allan Kool**, isikukood 37708130290, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad,

Ostja I ja Ostja II ühiselt nimetatud **Ostja**,

Zimmermanni Lihatööstus OÜ, registrikood 11489263, aadress Järvevana tee 9 Tallinn, e-posti aadress info@beneficto.ee, edaspidi nimetatud **Omanik Zimmermanni**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Marco Pärtel**, isikukood 37409230259, kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad,

Briketipoisid OÜ, registrikood 11643014, aadress Estonia pst 15a Tallinn, e-posti aadress info@briketipoisid.ee, edaspidi nimetatud **Omanik Briketipoisid**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Renee Abel**, isikukood 37205180295, kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad,

OÜ KOSTIVERE LIHATÖÖSTUS, registrikood 10907385, aadress Jõelähtme tee 4 Kostivere alevik Jõelähtme vald Harju maakond, e-posti aadress info@hammerhead.ee, edaspidi nimetatud **Hoonestaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Marco Pärtel**, isikukood 37409230259, kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad,

OÜ Loo Vesi, registrikood 10451270, aadress Saha tee 9F Loo alevik Jõelähtme vald Harju maakond, e-posti aadress loovesi@loovesi.ee, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Indrek Väärtnõu**, isikukood 37306130039, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. KINNISTUD JA LEPINGU ESEMED

1.1. Müüjale kuulub Harju maakonnas Jõelähtme vallas Kostivere alevikus Jõelähtme tee 6 asuv Juustuvabriku kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi nimetatud lepingu ese I või Valitsev kinnistu III), mis on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 8325302** all, nimetusega Juustuvabriku, järgmises koosseisus:

1.1.1. Esimesse jakku on kantud:

1.1.1.1. Asukoht Harju maakond, Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Jõelähtme tee 6, katastritunnus 24504:008:0373, pindala 3429 m², sihtotstarve tootmismaa 100%.

1.1.1.2. Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalkoormatis kinnistule nr: 2460402. Reaalkoormatise sisu vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kolm (3).

1.1.1.3. Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalkoormatis kinnistule nr: 12478902. Reaalkoormatise sisu vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kolm (4).

1.1.2. Teise jakku on kantud omanikuna OÜ PARASMÄE (registrikood 10110273).

1.1.3. Kolmandasse jakku on tehtud järgmised kanded:

1.1.3.1. Reaalservituut kinnistu nr 2460402 igakordse omaniku kasuks. Teeservituut vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kaks (2) ja vastavalt lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile. 13.12.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 20.12.2007.

1.1.3.2. Reaalservituut kinnistu nr 12478902 igakordse omaniku kasuks. Teeservituut vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kaks (2) ja vastavalt lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile. 13.12.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 20.12.2007.

1.1.3.3. Hoonestusõigus tähtajaga 10 aastat OÜ KOSTIVERE LIHATÖÖSTUS (registrikood 10907385) kasuks. Hoonestusõigus on kuni 30.11.2014.a tasuta ning alates 01.12.2014.a hoonestusõiguse aastatasuga viisteist tuhat (15 000) eurot. Kokkulepped: ehitiste ehitamise kohustus ja korrashoiukohustus vastavalt 21.09.2012.a lepingu punktile 3.; ehitiste saatus ja hüvitis hoonestusõiguse lõppemisel ja selle langemisel omanikule vastavalt 21.09.2012.a lepingu punktidele 2.2., 3.1., 5.1. ja 6.1. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa number 14091102. Hoonestusõigus asub esimesel järjekohal. 21.09.2012 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 17.10.2012.

1.1.3.4. Eelmärge eraldumisel ja ühendamisel tekkiva kinnistu ligikaudse pindalaga kokku 7441,20 m² omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks FreeMind OÜ (registrikood 11161769) kasuks. 21.09.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.10.2012.

1.1.3.5. Isiklik kasutusõigus OÜ Loo Vesi (registrikood 10451270) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus survekanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, arendamiseks, omamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks, säilitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korras hoidmiseks, hooldamiseks, asendamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks vastavalt 20.02.2014.a lepingu punktile 3 ning lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. 20.02.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 7.03.2014.

1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.2. **Lepingu eset I koormav hoonestusõigus** on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 14091102** all järgmises koosseisus:

1.2.1. Esimesse jakku on kantud:

- 1.2.1.1. Asukoht Harju maakond, Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Jõelähtme tee 6, katastritunnus 24504:008:0373, pindala 3429 m², sihtotstarve tootmismaa 100%.
- 1.2.1.2. Hoonestusõigus tähtajaga 10 aastat, mis on koormatisena kantud: kinnistu nr 8325302 registriosa 3. jakku. Koormatud kinnisasja omanikuna on sisse kantud OÜ PARASMÄE (registrikood 10110273). Hoonestusõigus on kuni 30.11.2014.a tasuta ning alates 01.12.2014.a hoonestusõiguse aastatasuga viisteist tuhat (15 000) eurot. Kokkulepped: ehitiste ehitamise kohustus ja korrashoiukohustus vastavalt 21.09.2012.a lepingu punktile 3.; ehitiste saatus ja hüvitis hoonestusõiguse lõppemisel ja selle langemisel omanikule vastavalt 21.09.2012.a lepingu punktidele 2.2., 3.1., 5.1. ja 6.1..
- 1.2.2. Teise jakku on kantud omanikuna OÜ KOSTIVERE LIHATÖÖSTUS (registrikood 10907385).
- 1.2.3. Kolmandasse jakku on tehtud järgmine kanne: isiklik kasutusõigus OÜ Loo Vesi (registrikood 10451270) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus survekanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, arendamiseks, omamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks, säilitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korras hoidmiseks, hooldamiseks, asendamiseks ja muul viisil eksploateerimiseks vastavalt 20.02.2014.a lepingu punktile 3 ning lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. Kasutusõigus kehtib kuni 17.10.2022 või kui hoonestusõiguse tähtaega pikendatakse, siis hoonestusõiguse kehtivusaja lõpuni. 20.02.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 7.03.2014.
- 1.2.4. Neljandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.3. Müüjale kuulub Harju maakonnas Jõelähtme vallas Kostivere alevikus asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi nimetatud Jagatav kinnistu), mis on kantud kinnistusregistrisse registriosa nr 11263602 all järgmises koosseisus:

- 1.3.1. Esimesse jakku on kantud:
 - 1.3.1.1. Asukoht Harju maakond, Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Niidu, katastritunnus 24501:001:0341, pindala 32,62 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%.
 - 1.3.1.2. Asukoht Harju maakond, Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Jõelähtme tee 8, katastritunnus 24504:008:1034, pindala 4012 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%.
 - 1.3.1.3. Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalkoormatis kinnistule nr: 2460402. vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kolm (3).
 - 1.3.1.4. Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalkoormatis kinnistule nr: 12478902. Reaalkoormatise sisu vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kolm (4).
 - 1.3.1.5. Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 14533302. Tähtajatu servituut vastavalt 04.07.2014 sõlmitud lepingu punktile üheksa üks (9.1.) kuni üheksa neli (9.4.) ja lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile.
- 1.3.2. Teise jakku on kantud omanikuna OÜ PARASMÄE (registrikood 10110273).
- 1.3.3. Kolmandasse jakku on tehtud järgmised kanded:
 - 1.3.3.1. Reaalservituut kinnistu nr 2460402 igakordse omaniku kasuks. Teeservituut vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kaks (2) ja vastavalt lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistu nr 3274750. 2.11.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.11.2015.
 - 1.3.3.2. Reaalservituut kinnistu nr 12478902 igakordse omaniku kasuks. Teeservituut

vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kaks (2) ja vastavalt lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistu nr 3274750. 2.11.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.11.2015.

- 1.3.3.3. Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Elektrivõrk vastavalt 03.03.2008 asjaõiguslepingu p. 7.1. Kaaskoormatud kinnistu nr 3274750.
- 1.3.3.4. Märkus muinsuskaitseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariik kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks Jõelähtme vald. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 27.07.1998 määrus nr 20 (RTL 1998, 259/260, 1059). 25.06.2008 avalduse alusel sisse kantud 15.07.2008.
- 1.3.3.5. Eelmärge eraldumisel ja ühendamisel tekkiva kinnistu ligikaudse pindalaga kokku 7441,20 m² omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks FreeMind OÜ (registrikood 11161769) kasuks. 21.09.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.10.2012.
- 1.3.3.6. Reaalservituut kinnistu nr 14533302 igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu servituut vastavalt 04.07.2014 sõlmitud lepingu punktile kaheksa üks (8.1.) kuni kaheksa viis (8.5.) ja lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistu nr 3274750. 2.11.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.11.2015.

1.3.4. Neljandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.4. **Lepingu esemeks II on Jagatava kinnistu jagamisel allesjääva kinnistu, mille koosseisus on maaüksus asukohaga Harju maakond, Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Niidu, katastritunnusega 24501:001:0341, pindalaga 32,62 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, jagamisel tulevikus tekkiv transpordimaa sihtotstarbega kinnistu ligikaudse pindalaga 2 000 m², mille asukoht ja paiknemine on tähistatud käesoleva lepingu lisaks nr üks (1) oleval plaanil sinise värviga.**

1.5. **Lepingu esemeks III on Jagatava kinnistu jagamisel tekkiv kinnistu, mille koosseisus on maaüksus asukohaga Harju maakond, Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Jõelähtme tee 8, katastritunnusega 24504:008:1034, pindalaga 4 012 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.**

1.6. Lepingu ese I ja Jagatav kinnistu ühiselt nimetatud ka **Kinnistud**.

1.7. **Omanikule Briketipoisid kuulub Harju maakonnas Jõelähtme vallas Kostivere alevikus Jõelähtme tee 8a asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi nimetatud Teeniv kinnistu), mis on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 3274750** all järgmises koosseisus:**

1.7.1. Esimesse jakku on kantud:

1.7.1.1. Asukoht Harju maakond, Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Jõelähtme tee 8a, katastritunnus 24501:001:0340, pindala 46287 m², sihtotstarve tootmismaa 100%.

1.7.1.2. Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalkoormatis kinnistule nr: 2460402. Reaalkoormatise sisu vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kolm (3).

1.7.1.3. Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalkoormatis kinnistule nr: 12478902. Reaalkoormatise sisu vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kolm (4).

1.7.1.4. Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 14533302. Tähtajatu servituut vastavalt 04.07.2014 sõlmitud lepingu punktile

- üheksa üks (9.1.) kuni üheksa neli (9.4.) ja lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile.
- 1.7.2.** Teise jakku on kantud omanikuna Briketipoisid OÜ (registrikood 11643014).
- 1.7.3.** Kolmandasse jakku on tehtud järgmised kanded:
- 1.7.3.1.** Reaalservituut kinnistu nr 2460402 igakordse omaniku kasuks. Teeservituut vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kaks (2) ja vastavalt lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistu nr 11263602. 2.11.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.11.2015.
- 1.7.3.2.** Reaalservituut kinnistu nr 12478902 igakordse omaniku kasuks. Teeservituut vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kaks (2) ja vastavalt lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistu nr 11263602. 2.11.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.11.2015.
- 1.7.3.3.** Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Elektrivõrk vastavalt 03.03.2008 asjaõiguslepingu p. 7.1. Kaaskoormatud kinnistu nr 11263602.
- 1.7.3.4.** Märkus muinsuskaitseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariigi kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks asukohajärgne kohalik omavalitsus. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 27.07.1998 määrus nr 20 (RTL 1998, 259/260, 1059). Kinnistu nr 11263602 jagamisel siia üle kantud.. 2.11.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.11.2015.
- 1.7.3.5.** Reaalservituut kinnistu nr 14533302 igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu servituut vastavalt 04.07.2014 sõlmitud lepingu punktile kaheksa üks (8.1.) kuni kaheksa viis (8.5.) ja lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistu nr 11263602. 2.11.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.11.2015.
- 1.7.4.** Neljandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.8. Omanikule Zimmermanni kuulub Harju maakonnas Jõelähtme vallas Kostivere alevikus Jõelähtme tee 4 asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi nimetatud Valitsev kinnistu I), mis on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 2460402** all, nimetusega Jõelähtme tee 4, järgmises koosseisus:**
- 1.8.1.** Esimesse jakku on kantud:
- 1.8.1.1.** Asukoht Harjumaa, Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Jõelähtme tee 4, katastritunnus 24504:008:1700, pindala 1549 m², sihtotstarve tootmismaa 100%.
- 1.8.1.2.** Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistutele nr: 3274750, 11263602. Teeservituut vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kaks (2) ja vastavalt lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile.
- 1.8.1.3.** Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 8325302. Teeservituut vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kaks (2) ja vastavalt lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile.
- 1.8.2.** Teise jakku on kantud omanikuna Zimmermanni Lihatoöstus OÜ (registrikood 11489263).
- 1.8.3.** Kolmandasse jakku on tehtud järgmised kanded:
- 1.8.3.1.** Hoonestusõigus tähtajaga 40 aastat OÜ KOSTIVERE LIHATÖÖSTUS (registrikood 10907385) kasuks. Hoonestusõiguse sisu vastavalt 19.09.2007.a. lepingu punktile 4. Hoonestusõiguse sisu muutmine vastavalt 22.12.2009 lepingu punktile 2.1. Hoonestajal on hoonestusõiguse võõrandamiseks vajalik kinnistu nr 2460402 igakordse omaniku nõusolek vastavalt 22.12.2009 lepingu punktile kolm üks (3.1).

- Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa number 12478902. 22.12.2009 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 28.01.2010.
- 1.8.3.2. Ostueesõigus kinnistu nr 12478902 igakordse omaniku kasuks. 19.09.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 4.10.2007.
 - 1.8.3.3. Reaalkoormatis kinnistute nr 11263602, 14533302, 3274750 igakordsete omanike kasuks. Reaalkoormatise sisu vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kolm (3). Kanned muudetud seoses kinnistu nr 11263602 jagamisega.
 - 1.8.3.4. Reaalkoormatis kinnistu nr 8325302 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatise sisu vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kolm (3). 13.12.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 20.12.2007.
 - 1.8.4. Neljandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.9. Hoonestajale kuulub Valitsevat kinnistut I koormav Harju maakonnas Jõelähtme vallas Kostivere alevikus Jõelähtme tee 4 asuv hoonestusõigus koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi nimetatud Valitsev kinnistu II), mis on kantud kinnistusregistrisse registriosa nr 12478902 all järgmises koosseisus:**
- 1.9.1. Esimesse jakku on kantud:
 - 1.9.1.1. Asukoht Harjumaa, Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Jõelähtme tee 4, katastritunnus 24504:008:1700, pindala 1549 m², sihtotstarve tootmismaa 100%.
 - 1.9.1.2. Hoonestusõigus tähtajaga 40 aastat, mis on koormatisena kantud: kinnistu nr 2460402 registriosa 3. jakku. Koormatud kinnisasja omanikuna on sisse kantud Zimmermanni Lihatööstus OÜ (registrikood 11489263). Hoonestusõiguse sisu vastavalt 19.09.2007.a. lepingu punktile 4. Hoonestajal on hoonestusõiguse võõrandamiseks vajalik kinnistu nr 2460402 igakordse omaniku nõusolek vastavalt 22.12.2009 lepingu punktile kolm üks (3.1).
 - 1.9.1.3. Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistutele nr: 3274750, 11263602. Teeservituut vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kaks (2) ja vastavalt lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile.
 - 1.9.1.4. Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 8325302. Teeservituut vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kaks (2) ja vastavalt lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile.
 - 1.9.2. Teise jakku on kantud omanikuna OÜ KOSTIVERE LIHATÖÖSTUS (registrikood 10907385).
 - 1.9.3. Kolmandasse jakku on tehtud järgmised kanded:
 - 1.9.3.1. Reaalkoormatis kinnistute nr 11263602, 14533302, 3274750 igakordsete omanike kasuks. Reaalkoormatise sisu vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kolm (4). Kanned muudetud seoses kinnistu nr 11263602 jagamisega.
 - 1.9.3.2. Reaalkoormatis kinnistu nr 8325302 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatise sisu vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kolm (4). 13.12.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 20.12.2007.
 - 1.9.3.3. Ostueesõigus kinnistu nr 2460402 igakordse omaniku kasuks. Ostueesõigus hoonestusõiguse igakordsel võõrandamisel. 22.12.2009 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 28.01.2010.
 - 1.9.3.4. Reaalkoormatis kinnistu nr 2460402 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatis on seatud vastavalt 22.12.2009 lepingu punktile kolm kaks (3.2). Reaalkoormatis jääb erinevalt täitemenetluse seadustiku § 158 3.-s lõikes sätestatust püsima, kui kinnistu

omanik reaalkoormatise alusel või mõne teise eespool järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanik hoonestusõigusele sissenõude pöörab. 22.12.2009 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 29.01.2010.

1.9.4. Neljandasse jakku on tehtud järgmised kanded:

1.9.4.1. Hüpoteek summas 5 000 000 krooni FreeMind OÜ (registrikood 11161769) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 22.12.2009 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 3.02.2010.

1.9.4.2. Hüpoteek summas 4 000 000 krooni FreeMind OÜ (registrikood 11161769) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Hüpoteek oli sisse kantud IV jakku 2.jooksva numbri all 02.02.2010 ning jagatud osahüpoteekideks. Kanne asub järjekohalt IV jao 1.kande järel ja IV jao 3.kande ees ning samal järjekohal IV jao 4.kandega.

1.9.4.3. Hüpoteek summas 600 000 eurot aktsiaselts ARPEKS EHITUS (registrikood 10273785) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistu: 20478401. Hüpoteek asub registriosas number 12478902 järjekohalt IV jao kannetest nr 1, 3, 4, ja 5 eespool ning III jao kandest nr 4 tagapool. 18.04.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.05.2012.

1.10. Omanikule Briketipoisid kuulub Harju maakonnas Jõelähtme vallas Kostivere alevikus Jõelähtme tee 10 asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega, mis on kantud kinnistusregistrisse registriosa nr 14533302 all järgmises koosseisus:

1.10.1. Esimesse jakku on kantud:

1.10.1.1. Asukoht Harjumaa, Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Jõelähtme tee 10, katastritunnus 24504:008:0804, pindala 11203 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%.

1.10.1.2. Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalkoormatis kinnistule nr: 2460402. Reaalkoormatise sisu vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kolm (3).

1.10.1.3. Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalkoormatis kinnistule nr: 12478902. Reaalkoormatise sisu vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kolm (4).

1.10.1.4. Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistutele nr: 3274750, 11263602. Tähtajatu servituut vastavalt 04.07.2014 sõlmitud lepingu punktile kaheksa üks (8.1.) kuni kaheksa viis (8.5.) ja lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile.

1.10.2. Teise jakku on kantud omanikuna Briketipoisid OÜ (registrikood 11643014).

1.10.3. Kolmandasse jakku on tehtud järgmised kanded:

1.10.3.1. Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Elektrivõrk vastavalt 03.03.2008 asjaõiguslepingu p. 7.1. Registriosas nr 11263602 sisse kantud 05.03.2008, kinnistust osa eraldamisel siia üle kantud. 4.07.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.07.2014.

1.10.3.2. Märkus muinsuskaitseeaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariigi kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks asukohajärgne kohalik omavalitsus. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 27.07.1998 määrus nr 20 (RTL 1998,

259/260, 1059). Registriosas nr 11263602 sisse kantud 15.07.2008, kinnistust osa eraldamisel siia üle kantud.. 4.07.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.07.2014.

- 1.10.3.3.** Reaalservituut kinnistute nr 11263602, 3274750 igakordsete omanike kasuks. Tähtajatu servituut vastavalt 04.07.2014 sõlmitud lepingu punktile üheksa üks (9.1.) kuni üheksa neli (9.4.) ja lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. Kanne asub samal järjekohal IV jao 1.kandega. 2.11.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.11.2015.
- 1.10.4.** Neljandasse jakku on tehtud järgmine kanne: hüpoteek summas 40 000 eurot Nordea Bank AB (registrikood 516406-0120) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 4.07.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.07.2014.
- 1.11.** Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval elektroonilise kinnistusraamatu alusel.

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Müüja esindaja kinnitab, et:

- 2.1.1.** Kinnistud on Müüja omand ning Kinnistud ei ole arestitud, nende suhtes ei ole vaidlusi, neid ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega, nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud, ning Kinnistute suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.1.2.** Lepingu eseme I koosseisu kuuluv Jõelähtme tee 6 maaüksus ning Jagatava kinnistu koosseisu kuuluvad Niidu maaüksus ja Jõelähtme tee 8 maaüksus asuvad Rebala muinsuskaitsealal. Rebala muinsuskaitseala kui mälestis on registreeritud kultuurimälestiste riiklikus registris mälestise registrinumber 27015 all ning muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis kehtivad nõuded ja kitsendused on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 10.02.1998.a. määrusega nr 30 (RT I 1998, 17, 270) "Rebala muinsuskaitseala põhimääruse ja piiri kinnitamine".
- 2.1.3.** Lisaks asub lepingu eseme I koosseisu kuuluv Jõelähtme tee 6 maaüksus elektripaigaldiste kaitsevööndites ja tiheasustusosalal (Jõelähtme 9), Jagatava kinnistu koosseisu kuuluv Niidu maaüksus asub elektripaigaldiste kaitsevööndites, gaasipaigaldiste kaitsevööndites, sideehitise kaitsevööndis, geodeetilise märgi kaitsevööndis, tiheasustusosalal (Jõelähtme 9), avalikult kasutatava teede (riigiteed Maardu – Raasiku ja Jõelähtme – Kostivere) kaitsevööndites ja kinnismälestiste (kultusekivid) kaitsevööndites ning Jagatava kinnistu koosseisu kuuluv Jõelähtme tee 8 maaüksus asub tiheasustusosalal (Jõelähtme 9).
- 2.1.4.** Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Müüjale teadaolevaid, käesolevas lepingus nimetamata, muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.
- 2.1.5.** Lepingu eseme I koosseisu kuuluval Jõelähtme tee 6 maaüksusel paikneb kinnistu oluliseks osaks olev hoone, mille koosseisus on I lauda piimaabiruumide blokk (ehitisregistri kood 116056477). Riikliku ehitisregistri andmetel on nimetatud hoone kasutusel, kuid registrist ei nähtu andmeid hoonele väljastatud kasutusloa kohta.
- 2.1.6.** Jagatava kinnistu koosseisu kuuluvatel maaüksustel ehitisi ei paikne.

- 2.1.7. Kinnistutel ei ole mingeid Müüjale teadaolevaid varjatud puudusi, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud või mida Ostja ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel.
- 2.1.8. Müüja on tasunud kõik Kinnistute kasutamise seotud maksed.
- 2.1.9. Kinnistutel ei paikne käesolevas lepingus nimetatata kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatise.
- 2.1.10. Lepingu esemeks olevatele kinnistutele on olemas otsejuurdepääs kas avalikult kasutatavalt teelt või Ostja omandis oleva kinnistu koosseisu kuuluvalt teelt või seatava servituudi alusel.
- 2.2. Ostja esindajad kinnitavad, et:
 - 2.2.1. Ostja on üle vaadanud Kinnistute koosseisu kuuluvad maaüksused, tutvunud maakatastris registreeritud maaüksuste plaanidega ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuste suurustest ja piiridest.
 - 2.2.2. Ostja on üle vaadanud lepingu eseme I koosseisu kuuluva ehitise ning Müüja poolt selle kohta esitatud dokumentatsiooni ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik ehitise seisukorrast.
 - 2.2.3. Ostja on teadlik juurdepääsuvõimalustest lepingu esemeks olevatele kinnistutele ega oma selles osas Müüja suhtes mingeid nõudeid ega pretensioone.
- 2.3. Omaniku Briketipoisid esindaja kinnitab, et Teeniv kinnistu ei ole koormatud ühegi käesolevas lepingus nimetatata kolmanda isiku õigusega, Teeniva kinnistu suhtes ei ole kohtulikke vaidlusi ega kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

3. VAREM SÕLMITUD LEPINGUD JA NENDE LÕPETAMINE

- 3.1. Müüja, Õigustatud isik ja Hoonestaja lepivad kokku lõpetada käesolevaga nende Tallinna notar Lee Mõttus'e poolt 21.09.2012.a. AT registri nr 3248 all tõestatud leping (hoonestusõiguse seadmise leping, kokkulepe järjekohtade kohta, kinnistu võlaõiguslik müügileping, asjaõigusleping ja kinnistamisavaldused), mille alusel on kinnistusraamatusse tehtud lepingu punktides üks üks kolm kolm (1.1.3.3.), üks üks kolm neli (1.1.3.4.), üks kaks (1.2.) ja üks kolm kolm viis (1.3.3.5.) nimetatud kanded. Seoses lepingu lõpetamisega eelnimetatud kanded kustutatakse ja hoonestusõiguse kohta avatud registriosa sulgetakse.
- 3.2. Müüja, Õigustatud isik ja Hoonestaja kinnitavad, et nad ei oma seoses 21.09.2012.a. sõlmitud lepingu lõpetamisega üksteise suhtes mingeid nõudeid ega pretensioone ja lepingu lõpetamisel hüvitisi ei maksta.
- 3.3. Seoses 21.09.2012.a. sõlmitud lepingu lõpetamisega ja hoonestusõiguse kustutamisega lepivad Hoonestaja ja Kasutaja kokku kustutada hoonestusõiguselt lepingu punktis üks kaks kolm (1.2.3.) nimetatud Kasutaja kasuks seatud isiklik kasutusõigus.
- 3.4. Müüja, Omanik Briketipoisid, Omanik Zimmermanni ja Hoonestaja lepivad kokku lõpetada käesolevaga Tallinna notar Priidu Pärna poolt 13.12.2007.a. AT registri nr 3487 all tõestatud leping (reaalservituutide seadmise lepingud, reaalkoormatise seadmise leping ja asjaõiguslepingud ning kinnistamisavaldused), mille alusel on kinnistusraamatusse tehtud lepingu punktides üks üks üks kaks (1.1.1.2.), üks üks üks kolm (1.1.1.3.), üks üks kolm üks (1.1.3.1.), üks üks kolm kaks (1.1.3.2.), üks kolm üks kolm (1.3.1.3.), üks kolm üks

neli (1.3.1.4.), üks kolm kolm üks (1.3.3.1.), üks kolm kolm kaks (1.3.3.2.), üks seitse üks kaks (1.7.1.2.), üks seitse üks kolm (1.7.1.3.), üks seitse kolm üks (1.7.3.1), üks seitse kolm kaks (1.7.3.2.), üks kaheksa üks kaks (1.8.1.2.), üks kaheksa üks kolm (1.8.1.3.), üks kaheksa kolm kolm (1.8.3.3.), üks kaheksa kolm neli (1.8.3.4.), üks üheksa üks kolm (1.9.1.3.), üks üheksa üks neli (1.9.1.4.), üks üheksa kolm üks (1.9.3.1.), üks üheksa kolm kaks (1.9.3.2.), üks kümme üks kaks (1.10.1.2.) ja üks kümme üks kolm (1.10.1.3.) nimetatud kanded. Seoses lepingu lõpetamisega eelnimetatud kanded kustutatakse.

3.5. Müüja, Omanik Briketipoisid, Omanik Zimmermanni ja Hoonestaja kinnitavad, et nad ei oma seoses 13.12.2007.a. sõlmitud lepingu lõpetamisega üksteise suhtes mingeid nõudeid ega pretensioone ja lepingu lõpetamisel hüvitisi ei maksta.

3.6. Müüja ja Omanik Briketipoisid lepivad kokku lõpetada käesolevaga Tallinna notar Heleriin Kulla poolt 04.07.2014.a. AT registri nr 1566 all tõestatud lepingus (kinnistu jagamine, realservituutide seadmise lepingud, jagamisel tekkiva kinnistu hüpoteegiga koormamise leping ja asjaõiguslepingud ja kinnistamisavaldused) sisalduvad realservituutide seadmise lepingud, mille alusel on kinnistusraamatusse tehtud lepingu punktides üks kolm üks viis (1.3.1.5.), üks kolm kolm kuus (1.3.3.6.), üks seitse üks neli (1.7.1.4.), üks seitse kolm viis (1.7.3.5.), üks kümme üks neli (1.10.1.4.) ja üks kümme kolm kolm (1.10.3.3.) nimetatud kanded. Seoses lepingu lõpetamisega eelnimetatud kanded kustutatakse.

3.7. Müüja ja Omanik Briketipoisid kinnitavad, et nad ei oma seoses 04.07.2014.a. sõlmitud realservituutide seadmise lepingute lõpetamisega üksteise suhtes mingeid nõudeid ega pretensioone ja lepingute lõpetamisel hüvitisi ei maksta.

3.8. Osalejad avaldavad ja kinnitavad, et lõpetatavate lepingute sisu on neile teada ning nad ei soovi nende ettelugemist ega käesolevale notariaalaktile lisamist.

4. LEPINGU ESEME I MÜÜK JA VALDUSE ÜLEANDMINE

4.1. Müüja müüb lepingu esemest I:

4.1.1. Ostjale I kahe tuhande kahekümne kahe kolme tuhande neljasaja kahekümne üheksandiku (2022/3429) suuruse mõttelise osa hinnaga seitse tuhat (7 000) eurot, milline summa on Müüjale enne käesoleva lepingu sõlmimist tasumata. Ostuhind ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.

4.1.2. Ostjale II ühe tuhande neljasaja seitsme kolme tuhande neljasaja kahekümne üheksandiku (1407/3429) suuruse mõttelise osa hinnaga neli tuhat (4 000) eurot, milline summa on Müüjale enne käesoleva lepingu sõlmimist tasumata. Ostuhind ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.

4.2. Enne käesoleva lepingu sõlmimist on notar Margus Veskimäe notarikontole lepingu eseme I ostuhinna tasumiseks hoiustatud Ostja I poolt seitse tuhat (7 000) eurot ja Ostja II poolt neli tuhat (4 000) eurot ning lepingupooled lepivad kokku, et notar edastab hoiustatud raha Müüja kontole nr EE241010220089420015 kahe (2) pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu kinnistusosakonnale esitamisest ning tingimusel, et lepingu kinnistusosakonnale esitamise päeva seisuga ei ole lepingu eseme I registriosas kandeid, mida ei ole kajastatud käesolevas lepingus ning enne käesoleva lepingu kinnistusosakonnale esitamist ei ole esitatud kinnistamisavaldusi

selliste kannete tegemiseks.

- 4.3. Müüja ja Ostja avaldavad, et lepingu eseme I otsene valdus on Ostjale üle antud enne käesoleva lepingu sõlmimist käesoleva lepingu sõlmimise päeval.
- 4.4. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et lepingu eseme I suhtes kehtiv Kasutaja kasuks seatud isiklik kasutusõigus jääb lepingu eseme I suhtes kehtima ka pärast käesoleva lepingu sõlmimist ja Ostja kandmist lepingu eseme I omanikuna kinnistusraamatusse ning Müüja ei pea nimetatud asjaõigust kõrvaldama.
- 4.5. Notariaalakti tõestaja on allakirjutanutele selgitanud, et:
 - 4.5.1. Vastavalt muinsuskaitseaduse §-le 27 on kinnisasja, millel asub kinnismälestis, müümisel riigil ning seejärel kohalikul omavalitsusel ostueesõigus, välja arvatud võõrandamisel abikaasale, alanejale sugulasele või vanemale, samuti vennale, õele ja nende alanejatele sugulastele, samuti juhul, kui müüakse korteriomand, hoonestusõigus või korterihoonestusõigus.
 - 4.5.2. Kuna nimetatud ostueesõigus ei nähtu kinnistusraamatust, siis käesoleva notariaalakti tõestaja juhib osalejate tähelepanu võlaõigusseaduses ja asjaõigusseaduses sätestatud põhimõtetele ning nende põhjal Riigikohtu tsiviilkolleegiumi poolt 20.06.2006.a. vastu võetud otsusele (kohtuasja nr 3-2-1-13-06), mille alusel kõnealusel ostueesõigusel puudub asjaõiguslik ja eelmärke toime. Sellest tulenevalt on ostueesõigustatud isikul ostueesõiguse avalduse alusel ostetava kinnisasja omanikuna kinnistusraamatusse kandmiseks vajalik saada Ostja, kui kinnistusraamatuseaduse tähenduses puudutatud isiku, nõusolek tema omanikuna kinnistusraamatust kustutamiseks ning sõlmida Müüjaga asjaõigusleping enda kinnistusraamatusse omanikuna kandmiseks (omandi üleandmiseks). Samas ei saa ostueesõigustatud isik nõuda Ostjalt omandi üleandmist, kuna võlaõigusliku toimega ostueesõiguse puhul ei ole tal selleks õigussuhte (võõrandamise lepingu) puudumise tõttu alust ning Müüja ei saa aga omandit üle anda, kui selle on kehtivalt omandanud juba Ostja. Seega kui Ostja keeldub andmast puudutatud isikuna nõusolekut ostueesõiguslase kinnisasja omanikuna kinnistusraamatusse kandmiseks, siis jäävad ostueesõigustatud isikule vaid ostueesõiguse teostamisega kaasnevad müügilepingust tulenevad võlaõiguslikud nõuded Müüja vastu ehk eelkõige õigus nõuda kahju hüvitamist.

5. JÕELÄHTME TEE 6 KINNISTU VALDAMISE JA KASUTAMISE KORRA KOKKULEPE

- 5.1. Ostja I ja Ostja II kui lepingu eseme I kaasomanikud on kinnistu valdamise ja kasutamise korras järgmiselt kokku leppinud:
 - 5.1.1. Ostja I ainukasutusse ja -valdusesse jääb kinnistu osa, mis käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr kaks (2) oleval Jõelähtme tee 6 maaüksuse plaanil tähistamata kinnistu osa.
 - 5.1.2. Ostja II ainukasutusse ja -valdusesse jääb kinnistu osa, mis käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr kaks (2) oleval Jõelähtme tee 6 maaüksuse plaanil tähistatud sinisega piiritletud osa kinnistust.
- 5.2. Kaasomanikud kannavad kaasomandis oleval osal lasuvaid koormatise vastavalt neile kuuluva osa suurusele ühises asjas. Kaasomaniku ainukasutuses oleva osa valdamise ja kasutamisega seotud kahju ja kulutusi kannab vastav kaasomanik.
- 5.3. Kaasomanike ainukasutusse jäävate alade kasutamine peab toimuma selliselt, et

kaasomanikel oleks võimalik takistamatult kasutada käesoleva lepingu alusel kokkulepitud ala, kusjuures kaasomaniku poolt tema ala kasutamine ei tohi takistada teise ala kaasomaniku kasutamisoigust.

- 5.4. Kaasomanikel on ainuõigus nende kasutuses olevast alast saadavale viljale.
- 5.5. Kaasomanikul on õigus tulevikus sõlmida nende kasutusse jäävate Kinnistu osade suhtes kasutuskorra täiendavaid kokkuleppeid. Kaasomaniku kaasomandiosa võõrandamisel kohustub eelnimetatud kaasomandiosa võõrandaja käesolevas lepingus toodud kasutuskorrast informeerima ka võõrandamislepingujärgset ostjat.
- 5.6. Kaasomanikud soovivad kanda kasutuskorra kokkuleppe sõlmimist kajastava märkuse kinnistusraamatusse Kinnistu registriosas kolmandasse jakku.
- 5.7. Kaasomanikud avaldavad kasutuskorra väärtuseks üksteist tuhat (11 000) eurot.

6. KINNISTU JAGAMINE

- 6.1. Müüja jagab Jagatava kinnistu selliselt, et iseseisva kinnistuna moodustub lepingu esemeks III olev kinnistu (Jõelähtme tee 8 maaüksus) ja jagamisel jääb alles kinnistu (Niidu maaüksus), mille jagamisel tekib tulevikus lepingu ese II. Müüja kinnitab, et Niidu maaüksuse jagamine toimub mõistliku aja jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest.
- 6.2. Müüja avaldab, et Jagatava kinnistu suhtes kehtivad, kinnistusraamatu kolmandasse jakku kantud isiklik kasutusoigus ja märkus jäävad koormama nii jagamisel allesjäävat kui tekkivat kinnistut.

7. LEPINGU ESEME II VÕLAÕIGUSLIK MÜÜK, OMANDI ÜLEANDMISE EELDUSED JA VÕLAÕIGUSLIKUST LEPINGUST TAGANEMINE

- 7.1. Müüja müüb lepingu eseme II Ostjale I hinnaga üks (1) euro, milline summa on Müüjale enne käesoleva lepingu sõlmimist tasumata. Ostuhind ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.
- 7.2. Lepingu eseme II ostuhinna on Ostja I enne käesoleva lepingu sõlmimist hoiustanud notar Margus Veskimäe notarikontole ning lepingupooled lepivad kokku, et notar edastab hoiustatud raha Müüja kontole nr EE241010220089420015 kahe (2) pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest.
- 7.3. Müüja ja Ostja I lepivad kokku, et lepingu eseme II otsene valdus antakse Ostjale I üle hiljemalt asjaõiguslepingu sõlmimise päeval. Müüja kohustub mitte halvendama lepingu eseme II seisundit ajal, mil see on tema valduses ning tasuma kõik lepingu esemega II seotud kulud kuni otsese valduse üleandmiseni. Lepingu eseme II juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale I üle otsese valduse üleandmisel.
- 7.4. Müüja ja Ostja I kinnitavad, et nad on teadlikud, et kinnistu jagamiseks ja lepingu eseme II tekkimiseks on vajalik uute katastriüksuste registreerimine riiklikus maakatastris ning katastriüksuste registreerimine sõltub riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste tegevusest ja nende kiirendamine ei ole lepinguosaliste pädevuses.
- 7.5. Müüja ja Ostja I lepivad kokku, et kinnistu (Niidu maaüksuse) jagamist korraldab Müüja omal kulul.
- 7.6. Müüja ja Ostja I lepivad kokku, et sõlmivad asjaõiguslepingu lepingu eseme II

omandi üleandmiseks Müüjalt Ostjale I hiljemalt ühe (1) kuu jooksul arvates lepingu eseme Maa-ametis iseseisva katastriüksusena registreerimisest.

- 7.7.** Müüja kohustub kuni asjaõiguslepingu sõlmimiseni ja Ostja I kandmiseni lepingu eseme II omanikuna kinnistusraamatusse käesoleva müügilepingu kehtivusajal mitte sõlmima tehinguid lepingu eseme II võõrandamiseks või koormamiseks mistahes õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega.
- 7.8.** Müüja ja Ostja I on kokku leppinud, et käesoleva lepingu alusel ei tehta kinnistusraamatusse lepingu eseme II omandamist tagavat eelmärget Ostja I kasuks. Ostja I nõustub selle tingimusega ja ei taotle enda kandmist kinnistusraamatusse õigustatud isikuna. Ostja I kinnitab, et ta on teadlik eelmärke olemusest ja riskidest, mida toob kaasa eelmärke kinnistusraamatusse kandmata jätmine.
- 7.9.** Müüjal on õigus käesolevast lepingust taganeda, kui Ostjast tingitud põhjustel ei ole asjaõiguslepingut lepingu eseme omandi Ostjale üleandmiseks sõlmitud käesolevas lepingus kokkulepitud tingimustel hiljemalt käesolevas lepingus sätestatud tähtajaks.
- 7.10.** Ostjal on õigus käesolevast lepingust taganeda, kui Müüjast tingitud põhjustel ei ole asjaõiguslepingut lepingu eseme II omandi Ostjale I üleandmiseks sõlmitud hiljemalt käesolevas lepingus sätestatud tähtajaks või kui Müüja annab lepingu kehtivusajal kolmandale isikule üle lepingu eseme II omandi või koormab lepingu eseme II lepingus nimetatuta asjaõigusega või võlaõigusega kolmanda isiku kasuks ja seetõttu ei vasta lepingu ese II lepingus kirjeldatule.

8. LEPINGU ESEME III MÜÜK JA OSTUHIND

8.1. Müüja müüb lepingu esemest III:

8.1.1. Ostjale I kolme tuhande kaheksa kolmekümne seitsme nelja tuhande kaheteistkümnendiku (3237/4012) suuruse mõttelise osa hinnaga seitse tuhat (7 000) eurot, milline summa on Müüjale enne käesoleva lepingu sõlmimist tasumata. Ostuhind ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.

8.1.2. Ostjale II seitsmesaja seitsmekümne viie nelja tuhande kaheteistkümnendiku (775/4012) suuruse mõttelise osa hinnaga neli tuhat (4 000) eurot, milline summa on Müüjale enne käesoleva lepingu sõlmimist tasumata. Ostuhind ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.

8.2. Enne käesoleva lepingu sõlmimist on notar Margus Veskimäe notarikontole lepingu eseme III ostuhinna tasumiseks hoiustatud Ostja I poolt seitse tuhat (7 000) eurot ja Ostja II poolt neli tuhat (4 000) eurot ning lepingupooled lepivad kokku, et notar edastab hoiustatud raha Müüja kontole nr EE241010220089420015 kahe (2) pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu kinnistusosakonnale esitamisest ning tingimusel, et lepingu kinnistusosakonnale esitamise päeva seisuga ei ole lepingu eseme I registriosas kandeid, mida ei ole kajastatud käesolevas lepingus ning enne käesoleva lepingu kinnistusosakonnale esitamist ei ole esitatud kinnistamisavaldusi selliste kannete tegemiseks.

8.3. Müüja ja Ostja avaldavad, et lepingu eseme III otsene valdus ning lepingu eseme III päraldisteks olevad dokumendid on Müüja poolt Ostjale üle antud käesoleva lepingu sõlmimisel.

8.4. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et Jagatava kinnistu jagamisel lepingu eseme III registriosasse ülekantavad Isiklik kasutusõigus ja Märkus jääb lepingu eseme suhtes

kehtima ka pärast käesoleva müügilepingu sõlmimist ja Ostja kandmist lepingu eseme III omanikuna kinnistusraamatusse ning Müüja ei pea nimetatud kandeid kõrvaldama.

- 8.5.** Notariaalakti tõestaja on allakirjutanutele selgitanud, et vastavalt muinsuskaitseseaduse §-le 27 on kinnisasja, millel asub kinnismälestis, müümisel riigil ning seejärel kohalikul omavalitsusel ostueesõigus, välja arvatud võõrandamisel abikaasale, alanejale sugulasele või vanemale, samuti vennale, õele ja nende alanejatele sugulastele, samuti juhul, kui müüakse korteriomand, hoonestusõigus või korterihoonestusõigus.

9. JÕELÄHTME TEE 8 KINNISTU VALDAMISE JA KASUTAMISE KORRA KOKKULEPE

- 9.1.** Ostja I ja Ostja II kui lepingu eseme III kaasomanikud on kinnistu valdamise ja kasutamise korras järgmiselt kokku leppinud:
- 9.1.1.** Ostja I ainukasutusse ja -valdusesse jääb kinnistu osa, mis käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr kolm (3) oleval Jõelähtme tee 8 maaüksuse plaanil tähistamata kinnistu osa.
- 9.1.2.** Ostja II ainukasutusse ja -valdusesse jääb kinnistu osa, mis käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr kolm (3) oleval Jõelähtme tee 8 maaüksuse plaanil tähistatud sinisega piiritletud kinnistu osa.
- 9.2.** Kaasomanikud kannavad kaasomandis oleval osal lasuvaid koormatise vastavalt neile kuuluva osa suurusele ühises asjas. Kaasomaniku ainukasutuses oleva osa valdamise ja kasutamisega seotud kahju ja kulutusi kannab vastav kaasomanik.
- 9.3.** Kaasomanike ainukasutusse jäävate alade kasutamine peab toimuma selliselt, et kaasomanikel oleks võimalik takistamatult kasutada käesoleva lepingu alusel kokkulepitud ala, kusjuures kaasomaniku poolt tema ala kasutamine ei tohi takistada teise ala kaasomaniku kasutamiseõigust.
- 9.4.** Kaasomanikel on ainuõigus nende kasutuses olevast alast saadavale viljale.
- 9.5.** Kaasomanikul on õigus tulevikus sõlmida nende kasutusse jäävate Kinnistu osade suhtes kasutuskorra täiendavaid kokkuleppeid. Kaasomaniku kaasomandiosa võõrandamisel kohustub eelnimetatud kaasomandiosa võõrandaja käesolevas lepingus toodud kasutuskorrast informeerima ka võõrandamislepingujärgset ostjat.
- 9.6.** Kaasomanikud soovivad kanda kasutuskorra kokkuleppe sõlmimist kajastava märkuse kinnistusraamatusse Kinnistu registriosa kolmandasse jakku.
- 9.7.** Kaasomanikud avaldavad kasutuskorra väärtuseks üksteist tuhat (11 000) eurot.

10. TEESERVITUUTIDE SEADMINE

- 10.1.** Omanik Briketipoisid ja Omanik Zimmermanni on kokku leppinud koormata Teeniv kinnistu (Jõelähtme tee 8a kinnistu) tähtajatu ja tasuta reaalservituudiga Valitseva kinnistu I (Jõelähtme tee 4 kinnistu) igakordse omaniku kasuks.
- 10.2.** Omanik Briketipoisid ja Hoonestaja on kokku leppinud koormata Teeniv kinnistu (Jõelähtme tee 8a kinnistu) tähtajatu ja tasuta reaalservituudiga Valitseva kinnistu II (Jõelähtme tee 4 hoonestusõigus) igakordse omaniku kasuks.
- 10.3.** Omanik Briketipoisid ja Ostja on kokku leppinud koormata Teeniv kinnistu (Jõelähtme tee 8a kinnistu) tähtajatu ja tasuta reaalservituudiga Valitseva kinnistu III

(Jõelähtme tee 6 kinnistu) igakordse omaniku kasuks.

- 10.4.** Lepingu punktides kümme üks (10.1.), kümme kaks (10.2.) ja kümme kolm (10.3.) nimetatud reaalservituutide sisuks on valitseva kinnistu igakordse omaniku õigus kasutada teeniva kinnistu koosseisus olevat juurdepääsuteed, mis on käesoleva lepingu lisaks nr neli (4) oleval plaanil tähistatud viirutusega (servituudiala), jalgsi ja igat liiki sõidukiga ööpäevaringselt piiramatult arv kordi.
- 10.5.** Teeniva kinnistu igakordne omanik on kohustatud hoiduma tegevusest, mis takistaks valitseva kinnistu igakordsel omanikul reaalservituudi sihipärast teostamist.
- 10.6.** Tee korrashoiu kohustus lasub teeniva kinnistu ja valitseva kinnistu igakordsel omanikul. Korrashoiu kohustusega seotud kulude jaotus toimub omanike vahel proportsionaalselt vastavalt servituudialal paikneva teed kasutusele.

11. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 11.1.** Hoonestaja ja Kasutaja on lepingu punktis üks kaks kolm (1.2.3.) nimetatud isikliku kasutusõiguse kustutamises kokku leppinud. Hoonestaja lubab ja Kasutaja avaldab soovi kustutada kinnistusregistri registriosa nr 14091102 kolmandast jaost OÜ Loo Vesi (registrikood 10451270, kasuks sisse kantud isiklik kasutusõigus).
- 11.2.** Müüja ja Hoonestaja on seoses lepingu punktis kolm üks (3.1.) nimetatud lepingu lõpetamisega lepingu punktis üks kaks (1.2.) nimetatud hoonestusõiguse lõpetamises kokku leppinud ning lubavad ja avaldavad soovi kustutada kinnistusregistri registriosa nr 14091102 all kantud hoonestusõigus ja sulgeda vastav hoonestusõiguse kohta avatud registriosa, kustutades ühtlasi hoonestusõiguse kohta tehtud kande kinnistusregistri registriosa nr 8325302 kolmandast jaost.
- 11.3.** Müüja ja Õigustatud isik on seoses lepingu punktis kolm üks (3.1.) nimetatud lepingu lõpetamisega eelmärke kustutamises kokku leppinud. Õigustatud isik lubab ja Müüja avaldab soovi kustutada kinnistusregistri registriosade nr 8325302 ja 11263602 kolmandatest jagudest FreeMind OÜ, registrikood 11161769, kasuks sisse kantud omandiõiguse üleandmise nõuet tagava eelmärke.
- 11.4.** Müüja, Omanik Briketipoisid, Omanik Zimmermanni ja Hoonestaja on seoses lepingu punktis kolm neli (3.4.) nimetatud lepingu lõpetamisega reaalservituutide ja reaalkoormatise kustutamises kokku leppinud ning lubavad ja avaldavad soovi:
- 11.4.1.** kustutada kinnistusregistri registriosa nr 8325302 kolmandast jaost kinnistu nr 2460402 igakordse omaniku kasuks sisse kantud reaalservituut ja servituudi kohta tehtud kande valitseva kinnistu registriosa esimesest jaost;
- 11.4.2.** kustutada kinnistusregistri registriosa nr 8325302 kolmandast jaost kinnistu nr 12478902 igakordse omaniku kasuks sisse kantud reaalservituut ja servituudi kohta tehtud kande valitseva kinnistu registriosa esimesest jaost;
- 11.4.3.** kustutada kinnistusregistri registriosa nr 11263602 kolmandast jaost kinnistu nr 2460402 igakordse omaniku kasuks sisse kantud reaalservituut ja servituudi kohta tehtud kande valitseva kinnistu registriosa esimesest jaost;
- 11.4.4.** kustutada kinnistusregistri registriosa nr 11263602 kolmandast jaost kinnistu

- nr 12478902 igakordse omaniku kasuks sisse kantud reaalservituut ja servituudi kohta tehtud kanne valitseva kinnistu registriosa esimesest jaost;
- 11.4.5. kustutada kinnistusregistri registriosa nr 3274750 kolmandast jaost kinnistu nr 2460402 igakordse omaniku kasuks sisse kantud reaalservituut ja servituudi kohta tehtud kanne valitseva kinnistu registriosa esimesest jaost;
- 11.4.6. kustutada kinnistusregistri registriosa nr 3274750 kolmandast jaost kinnistu nr 12478902 igakordse omaniku kasuks sisse kantud reaalservituut ja servituudi kohta tehtud kanne valitseva kinnistu registriosa esimesest jaost;
- 11.4.7. kustutada kinnistusregistri registriosa nr 2460402 kolmandast jaost kinnistute nr 11263602, 14533302, 3274750 igakordsete omanike kasuks sisse kantud reaalkoormatis ja reaalkoormatise kohta tehtud kanne õigustatud kinnistute registriosade esimesest jaost;
- 11.4.8. kustutada kinnistusregistri registriosa nr 2460402 kolmandast jaost kinnistu nr 8325302 igakordse omaniku kasuks sisse kantud reaalkoormatis ja reaalkoormatise kohta tehtud kanne õigustatud kinnistu registriosa esimesest jaost;
- 11.4.9. kustutada kinnistusregistri registriosa nr 12478902 kolmandast jaost kinnistute nr 11263602, 14533302, 3274750 igakordsete omanike kasuks sisse kantud reaalkoormatis ja reaalkoormatise kohta tehtud kanne õigustatud kinnistute registriosade esimesest jaost;
- 11.4.10. kustutada kinnistusregistri registriosa nr 12478902 kolmandast jaost kinnistu nr 8325302 igakordse omaniku kasuks sisse kantud reaalkoormatis ja reaalkoormatise kohta tehtud kanne õigustatud kinnistu registriosa esimesest jaost.
- 11.5. Müüja ja Omanik Briketipoisid on seoses lepingu punktis kolm kuus (3.6.) nimetatud lepingu lõpetamisega reaalservituutide kustutamises kokku leppinud ning lubavad ja avaldavad soovi:
- 11.5.1. kustutada kinnistusregistri registriosa nr 11263602 kolmandast jaost kinnistu nr 14533302 igakordse omaniku kasuks sisse kantud reaalservituut ja servituudi kohta tehtud kanne valitseva kinnistu registriosa esimesest jaost;
- 11.5.2. kustutada kinnistusregistri registriosa nr 3274750 kolmandast jaost kinnistu nr 14533302 igakordse omaniku kasuks sisse kantud reaalservituut ja servituudi kohta tehtud kanne valitseva kinnistu registriosa esimesest jaost;
- 11.5.3. kustutada kinnistusregistri registriosa nr 14533302 kolmandast jaost kinnistute nr 11263602 ja 3274750 igakordsete omanike kasuks sisse kantud reaalservituut ja servituudi kohta tehtud kanne valitsevate kinnistute registriosade esimesest jaost.
- 11.6. Müüja ja Ostja on lepingu eseme I omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada kinnistusregistri registriosa number 8325302 teises jaos senine kanne Müüja kohta ning kahe tuhande kahekümne kahe kolme tuhande neljasaja kahekümne üheksandiku (2022/3429) suuruses mõttelises osas kaasomanikuna sisse kanda WaheHolding OÜ, registrikood 12848675, ja ühe tuhande neljasaja seitsme kolme tuhande neljasaja kahekümne üheksandiku (1407/3429) suuruses mõttelises osas kaasomanikuna sisse kanda Hammerhead OÜ, registrikood 11592452.

- 11.7. Ostja I ja Ostja II on lepingu eseme I kaasomandi valdamise ja kasutamise korras kokku leppinud ning paluvad kanda kinnistusregistri registriosa nr 8325302 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale märkus kaasomanike kasutuskorra kokkuleppe kohta vastavalt 24.11.2015.a. sõlmitud lepingu punktidele 5.1. kuni 5.5. ja lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile.
- 11.8. Müüja palub jagada kinnistusregistri registriosa nr 11263602 all kantud kinnistu alljärgnevalt:
- 11.8.1. kustutada esimesest jaost asukoht Harju maakond, Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Jõelähtme tee 8, katastritunnus 24504:008:1034, pindala 4012 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
- 11.8.2. jätta esimesse jakku kehtima:
- 11.8.2.1. asukoht Harju maakond, Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Niidu, katastritunnus 24501:001:0341, pindala 32,62 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
- 11.8.3. jätta teise jakku kehtima senine kanne omaniku OÜ PARASMÄE, registrikood 10110273, kohta;
- 11.8.4. jätta kolmandasse jakku kehtima senised kanded:
- 11.8.4.1. isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Elektrivõrk vastavalt 03.03.2008 asjaõiguslepingu p. 7.1. Kaaskoormatud kinnistu nr 3274750;
- 11.8.4.2. märkus muinsuskaitseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariik kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks Jõelähtme vald. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 27.07.1998 määrus nr 20 (RTL 1998, 259/260, 1059);
- 11.8.5. neljandasse jakku kandeid mitte teha,
- 11.8.6. avada jagamisel tekkivale kinnistule iseseisev registriosa, mille:
- 11.8.6.1. esimesse jakku kanda asukoht Harju maakond, Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Jõelähtme tee 8, katastritunnus 24504:008:1034, pindala 4012 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
- 11.8.6.2. teise jakku kanda omanikuna OÜ PARASMÄE, registrikood 10110273;
- 11.8.7. kolmandasse jakku kanda üle senised kanded:
- 11.8.7.1. isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Elektrivõrk vastavalt 03.03.2008 asjaõiguslepingu p. 7.1. Kaaskoormatud kinnistu nr 3274750;
- 11.8.7.2. märkus muinsuskaitseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariik kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks Jõelähtme vald. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 27.07.1998 määrus nr 20 (RTL 1998, 259/260, 1059);
- 11.8.8. neljandasse jakku kandeid mitte teha.
- 11.9. Müüja ja Ostja on lepingu eseme III omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada kinnistusregistri registriosa number 11263602 all kantud kinnistu jagamisel tekkiva kinnistu kohta avatava registriosa, mille esimesse jakku on kantud asukoht Harju maakond, Jõelähtme

vald, Kostivere alevik, Jõelähtme tee 8, katastritunnus 24504:008:1034, pindala 4012 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%, teises jaos senine kanne Müüja kohta ning kolme tuhande kaheksa kolmekümne seitsme nelja tuhande kaheteistkümnendiku (3237/4012) suuruses mõttelises osas kaasomanikuna sisse kanda WaheHolding OÜ, registrikood 12848675, ja seitsmesaja seitsmekümne viie nelja tuhande kaheteistkümnendiku (775/4012) suuruses mõttelises osas kaasomanikuna sisse kanda Hammerhead OÜ, registrikood 11592452.

- 11.10. Ostja I ja Ostja II on lepingu eseme III kaasomandi valdamise ja kasutamise korras kokku leppinud ning paluvad kanda kinnistusregistri registriosa number 11263602 all kantud kinnistu jagamisel tekkiva kinnistu kohta avatava registriosa, mille esimesse jakku on kantud asukoht Harju maakond, Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Jõelähtme tee 8, katastritunnus 24504:008:1034, pindala 4012 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%, kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale märkus kaasomanike kasutuskorra kokkuleppe kohta vastavalt 24.11.2015.a. sõlmitud lepingu punktidele 9.1. kuni 9.5. ja lepingu lisaks nr kolm (3) olevale plaanile.
- 11.11. Omanik Briketipoisid ja Omanik Zimmermanni on realservituudi seadmises kokku leppinud. Omanik Briketipoisid lubab ja Omanik Zimmermanni avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosa number 3274750 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu teeservituut kinnistusregistri registriosa number 2460402 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks vastavalt Tallinna notar Margus Veskimäe poolt 24.11.2015.a. tõestatud lepingu punktidele 10.1 ning 10.4 kuni 10.6. ning lepingu lisaks nr neli (4) olevale plaanile.
- 11.12. Omanik Zimmermanni palub kanda kinnistusregistri registriosa number 2460402 esimesse jakku märke tähtajatu teeservituudi kohta, mis on kantud kinnistusregistri registriosa number 3274750 kolmandasse jakku.
- 11.13. Omanik Briketipoisid ja Hoonestaja on realservituudi seadmises kokku leppinud. Omanik Briketipoisid lubab ja Hoonestaja avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosa number 3274750 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu teeservituut kinnistusregistri registriosa number 12478902 all kantud hoonestusõiguse igakordse omaniku kasuks vastavalt Tallinna notar Margus Veskimäe poolt 24.11.2015.a. tõestatud lepingu punktidele 10.2 ning 10.4 kuni 10.6. ning lepingu lisaks nr neli (4) olevale plaanile.
- 11.14. Hoonestaja palub kanda kinnistusregistri registriosa number 12478902 esimesse jakku märke tähtajatu teeservituudi kohta, mis on kantud kinnistusregistri registriosa number 3274750 kolmandasse jakku.
- 11.15. Omanik Briketipoisid ja Ostja on realservituudi seadmises kokku leppinud ning Müüja annab nimetatud käsutuseks käesolevaga nõusoleku. Omanik Briketipoisid ja Müüja lubavad ning Ostja avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosa number 3274750 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu teeservituut kinnistusregistri registriosa number

8325302 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks vastavalt Tallinna notar Margus Veskimäe poolt 24.11.2015.a. tõestatud lepingu punktidele 10.3 kuni 10.6. ning lepingu lisaks nr neli (4) olevale plaanile.

11.16. Ostja palub kanda kinnistusregistri registriosa number 8325302 esimesse jakku märke tähtajatu teeservituudi kohta, mis on kantud kinnistusregistri registriosa number 3274750 kolmandasse jakku.

12. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 12.1.** Ostja saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega. Realservituut tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva notariaalakti allkirjastamisega.
- 12.2.** Lisaks käesoleva lepingule on Müüjal ja Ostjal I pärast kokkulepitud tingimuste saabumist vajalik sõlmida notariaalselt tõestatud asjaõigusleping lepingu eseme II omandi üleandmiseks Müüjalt Ostjale I ning Ostja I saab lepingu eseme II omanikuks vastava kande tegemisega kinnistusraamatusse. Käesolev leping annab Ostjale I õiguse lepingu täitmisel nõuda kinnistusraamatusse kande tegemist ning senise omaniku keeldumise korral õiguse esitada omaniku vastu kinnistusraamatusse kande tegemist ja kinnisomandi tunnustamist taotlev hagi.
- 12.3.** Müüjale on ohtlik asjaõiguslepingu sõlmimine enne ostuhinna täielikku tasumist ning Ostjale on ohtlik ostuhinna tasumine Müüjale enne, kui Ostja on kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.
- 12.4.** Notarikontot on võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist hoiustatakse ostuhind notarikontole ning notar väljastab selle Müüjale alles siis, kui Ostja on omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud. Vaatamata sellele soovivad Müüja ja Ostja sõlmida käesoleva lepingu selles toodud tingimustel.
- 12.5.** Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.
- 12.6.** Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja võlaõigusseaduse § 211 kohaselt peab Müüja Ostjale lepingu eseme otsese valduse üle andmise ajal üle andma ka lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid (lepingu eseme omandamise, valdamise ja ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid) ja lepingu eseme valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid (asja juurde kuuluvad dokumendid). Kui Müüjal on huvi jätta dokumendi originaal endale, peab ta Ostjale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte.
- 12.7.** Võlaõigusseaduse § 218 kohaselt vastutab Müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal Ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Müüja vastutab ka asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut Ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis Müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt. Võlaõigusseaduse §

220 lg 1 kohaselt peab Ostja asja lepingutingimustele mittevastavusest Müüjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama.

- 12.8.** Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Ostja nõuda lepingu täitmisena asja parandamist (võlaõigusseadus § 108 ja 222), oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda (võlaõigusseadus § 110), nõuda kahju hüvitamist (võlaõigusseadus § 115 ja 225) või alandada ostuhinda (võlaõigusseadus § 112 ja 224). Kui asja lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine, võib Ostja lepingust taganeda (võlaõigusseadus § 116 kuni 118 ja 223). Hinna alandamine ja lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele (võlaõigusseadus § 112 lg 2 ja 188 lg 1).
- 12.9.** Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm aastat. Ehitise puuduse tõttu müügilepingust tulenev nõue ei aegu enne viie aasta möödumist ehitise valmimisest. Pärast nõude aegumist võib kohustatud isik keelduda oma kohustuste täitmisest.
- 12.10.** Vastavalt võlaõigusseaduse § 494 lähevad kindlustatud asja võõrandamisel asja omandajale üle kõik kindlustusvõtja kindlustuslepingust tulenevad õigused ja kohustused ning vastavalt võlaõigusseaduse § 496 peab asja võõrandaja või omandaja asja võõrandamisest kindlustusandjale viivitamata teatama. Kui kindlustusandjale asja võõrandamisest õigeaegselt ei teatata, vabaneb kindlustusandja oma täitmise kohustusest, kui kindlustusjuhtum toimub hiljem kui ühe kuu möödumisel ajast, mil kindlustusandja oleks pidanud vastava teate saama.
- 12.11.** Vastavalt võlaõigusseaduse § 495 võib kindlustusandja kindlustuslepingu üles öelda ühe kuu jooksul arvates asja võõrandamisest teadasaamisest ning asja omandaja võib kindlustuslepingu üles öelda ühe kuu jooksul arvates asja omandamisest, sellistel juhtudel ei vastuta omandaja kindlustusmaksete tasumise eest.
- 12.12.** Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg-le 2 ei ole kinnisasja osa võõrale maale asjaõiguse alusel püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitised, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi. Kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis, mis on ehitatud kinnisasjale asjaõiguse alusel või mille suhtes kehtib seadusest tulenev talumiskohustus, ei ole kinnisasja osa.
- 12.13.** Krundi ehitusõigus (krundi sihtotstarve, lubatud ehitiste arv krundil jne) määratakse detailplaneeringuga ning kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitiste projekteerimisele tiheasustuses ja detailplaneerimise kohustusega aladel hajaasustuses.
- 12.14.** Maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja.
- 12.15.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 257 lg 3 omab kinnistusraamatusse kantud ostueesõigus, samuti seaduse alusel tekkinud ostueesõigus, mille kohta on kinnistusraamatusse kantud märkus, ja kinnisasja kaasomaniku ostueesõigus kolmandate isikute suhtes samasugust tähendust nagu eelmärge omandi ülekandmise nõude tagamiseks. Asjaõigusseaduse § 63 lg 3 ja 4 kohaselt on asjaõiguse käsutamine pärast omandi ülekandmise nõude kandmist kinnistusraamatusse tühine osas, milles see märkega tagatud nõuet kahjustab või piirab, ning kui käsutamine on tühine, on omandajal õigus nõuda tähtpäeva saabumisel kolmandalt isikult enda kandmist kinnistusraamatusse kinnistu omanikuna.

- 12.16.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 172 koormab reaalservituut teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma. Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.
- 12.17.** Tulenevalt asjaõigusseaduse §-st 172 kui reaalservituudi lõpetamise kokkulepet ei saavutata, on valitseva kinnisasja omanikul olulisel põhjusel õigus nõuda teeniva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab teeniva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Valitseva kinnisasja omanik peab teeniva kinnisasja omanikule teatama tähtajatu reaalservituudi lõpetamisest või tähtajalise reaalservituudi ennetähtaegsest lõpetamisest kuus kuud ette.
- 12.18.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 177 kui reaalservituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatisega võrreldes ebamõistlikult väike, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab valitseva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Kui valitseva kinnisasja omanik on kaotanud huvi reaalservituudist tulenevate õiguste teostamise vastu, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks. Huvi kaotamist eeldatakse, kui valitseva kinnisasja omanik ei ole kümne (10) aasta jooksul reaalservituuti kasutanud või kui ta on sama aja jooksul lubanud teeniva kinnisasja kasutamist viisil, mis on vastuolus reaalservituudiga.
- 12.19.** Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav.
- 12.20.** Vastavalt võlaõigusseaduse § 249 peab Müüja ostueesõigust omavale isikule viivitamata teatama ostjaga sõlmitud müügilepingust ja selle sisust ning ostueesõigust omava isiku nõudmisel esitama talle lepingu. Müüja teatamiskohustus loetakse täidetuks ka siis, kui lepingust ja selle sisust teatab või lepingu esitab ostueesõigust omavale isikule Ostja. Võlaõigusseaduse § 250 kohaselt võib ostueesõigust teostada kahe kuu jooksul pärast teate saamist.
- 12.21.** Vastavalt võlaõigusseaduse § 244 toimub ostueesõiguse teostamine ostueesõigust omava isiku notariaalselt tõestatud avalduse tegemisega Müüjale. Ostueesõiguse teostamisel loetakse ostueesõigust omava isiku ja Müüja vahel sõlmituks müügileping samadel tingimustel, milles Müüja Ostjaga kokku leppis. Ostueesõiguse teostamine ei muuda kehtetuks Ostjaga sõlmitud müügilepingut ega sellest tulenevaid kohustusi.
- 12.22.** Vastavalt võlaõigusseaduse § 248 juhul, kui Ostja ei pea müügilepingu kohaselt tasuma ostuhinda lepingu sõlmimisel, on ostueesõigust omaval isikul sama õigus üksnes juhul, kui ta annab ajatatava summa eest tagatise niivõrd, kuivõrd ajatatud ostuhinna tasumise tagamiseks ei ole kokku lepitud pandi seadmist müügilepingu esemele või üle võetud kohustust, mille tagamiseks on müügilepingu esemele seatud pant.

13. NOTARIAALAKTI ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 13.1. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.
- 13.2. Osalejatele väljastatakse notariaalakti ära kirjad osaleja valikul digitaalselt või paber kandjal. Digitaalne ära kiri on osalejale kättesaadav ka riigiportaalis www.eesti.ee.
- 13.3. Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu ühe kinnitatud ära kirja kinnistusosakonnale. Notariaalakti tõestaja esitab ära kirja kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu tõestamise eest ette nähtud notaritasu tasumisest.
- 13.4. Vastavalt muinsuskaitse seaduse § 27 lg-le 5 saadab notariaalakti tõestaja poolte kulul kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest käesoleva lepingu ühe (1) kinnitatud ära kirja elektrooniliselt ostueesõiguse teostamiseks Muinsuskaitseametile ja Jõelähtme Vallavalitsusele.

14. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 14.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasuvad Müüja, Ostja I ja Ostja II võrdsetes osades.
- 14.2. Osaleja tasub notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme (3) tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.
- 14.3. Osaleja tasub riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Käesolev notariaalakt on osalejatele akti tõestaja juuresolekul ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud. Käesolevas notariaalaktis viidatud ning aktile lisatud plaanid on esitatud osalejatele enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Käesolevas dokumendis on 28 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil

Notari tasu lepingute lõpetamise kokkulepete tõestamisel 171,28 eurot (tehinguväärtus hoonestusõiguse suhtes isikliku kasutusõiguse lõpetamisel 2 556,56 eurot, hoonestusõiguse lõpetamisel 90 000 eurot, müügilepingu lõpetamisel 80 000 eurot, realservituutide lõpetamisel 38 364,66 eurot ja reaalkoormatise lõpetamisel 9 586,75 eurot, tehinguväärtus kokku 220 507,97 eurot, notari tasu seaduse § 3, 5, 12, 14 ja 28 lg 1).

Notari tasu müügilepingute, kaasomandi valdamise ja kasutamise korra lepingute ja servituutide seadmise lepingu tõestamisel 177 eurot (tehinguväärtus lepingu eseme I võõrandamisel 11 000 eurot, lepingu eseme I valdamise ja kasutamise korra sõlmimisel 11 000 eurot, lepingu eseme II võõrandamisel 6 391 eurot, kuivõrd notari tasu seaduse § 4 lg 1 kohaselt on tehinguväärtuse määramisel kinnisasja minimaalväärtuseks 6 391 eurot, lepingu eseme III võõrandamisel 11 000 eurot, lepingu eseme III valdamise ja kasutamise korra sõlmimisel 11 000 eurot ning servituutide seadmisel 3 x 639 eurot, tehinguväärtus kokku 52 308 eurot, notari tasu seaduse § 3, 4, 5, 10, 19 lg 1, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu kinnistu jagamise avalduse tõestamisel 26 eurot (tehinguväärtus 11 000 eurot, notari tasu seaduse § 3, 22 ja 23 p 1).

Notari tasu hoiustamisel 10,38 eurot (tehinguväärtus 22 001 eurot, notari tasu seaduse § 29 lg 3 p 1).

Notari tasu kokku 384,66 eurot.

Käibemaks 76,93 eurot.

Kokku 461,59 eurot.

Riigilõiv hoonestusõiguselt isikliku kasutusõiguse kustutamisel 1,50 eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 5).

Riigilõiv hoonestusõiguse kustutamisel 26,25 eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 5).

Riigilõiv eelmärgete kustutamisel 21,75 eurot (riigilõivuseadus § 78 lg 2).

Riigilõiv reaalservituutide kustutamisel 6 x 2,50 eurot riigilõivuseadus § 77 lg 5).

Riigilõiv reaalkoormatise kustutamisel 1,50 + 1,75 + 1,50 + 1,75 eurot, kokku 6,50 (riigilõivuseadus § 77 lg 5).

Riigilõiv lepingu eseme I uue omaniku kinnistamisel 16 eurot (riigilõivuseadus § 76 lg 1).

Riigilõiv lepingu eseme I kasutuskorra märkuse kinnistamisel 4 eurot (riigilõivuseadus § 78 lg 1).

Riigilõiv kinnistu jagamisel 0,75 eurot (tehinguväärtus vastavalt maa maksustamishinnale 33,30 eurot, riigilõivuseadus § 80 lg 1, 348 ja 349).

Riigilõiv lepingu eseme III uue omaniku kinnistamisel 16 eurot (riigilõivuseadus § 76 lg 1).

Riigilõiv lepingu eseme III kasutuskorra märkuse kinnistamisel 4 eurot (riigilõivuseadus § 78 lg 1).

Riigilõiv servituutide kinnistamisel 3 x 4 eurot, kokku 12 eurot (tehinguväärtus 130 eurot, riigilõivuseadus § 77 lg 1 ja 354).

kk

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

ees- ja perekonnanimi

allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri